

IN FAMILIENFREUNDLICHER LAGE



DIE LAGE ITTER

Das über 850 Jahre alte Dorf bekam seinen Namen durch den Itterbach. Hier haben sich manche ihren Traum verwirklicht: das eigene Häuschen im Grünen. Denn Ein- und Zweifamilienhäuser - der gehobenen Kategorie übrigens - überwiegen in Itter. Allerdings nehmen noch immer 80 Prozent der Stadtteilfläche Wiesen und Felder ein. Zum Heiraten fahren manche Düsseldorfer gerne nach Itter, genauer in die dortige St. Hubertus-Kirche, die aus dem 11. Jahrhundert stammt.

Wichtig für den Individualverkehr ist die tangierende Kraftfahrstraße Münchener Straße. Über sie gelangt man schnell in die Stadtmitte, nach Benrath und auf die Autobahnen A 46 und A 59. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt durch Rheinbahn-Buslinien. Die Linie 835 durchquert den Stadtteil von Osten nach Westen sowie das benachbarte Himmelgeist und verbindet Itter direkt mit Reisholz, Holthausen, Bilk, Ober- und Niederkassel und der Heinrich-Heine-Universität.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Itter auf einem ca. 314,00 m² großen Grundstück, welches 1978 auf Erbbaurecht errichtet wurde. Das Haus befindet sich in einem reinen Anwohnerweg. Aufgrund der familienfreundlichen und gewachsenen Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Im Umkreis von 3 km befinden sich ein Sportzentrum, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten und Geschäfte für den täglichen Einkauf.



OBJEKTLAGe



OBJEKTDATEN

Bebauung freistehendes Einfamilienhaus über 3 Ebenen mit Garage und Ausbaureserve im Dach

Baujahr 1978

1 Untergeschoss	ca. 67,47 m ²
1 Hauptgeschoss	ca. 70,18 m ²
1 Obergeschoss	ca. 62,81 m ²
1 Dachgeschoss	ca. 40,50 m ²

Wohnfläche ca. 132,99 m²

Nebenfläche ca. 145,47 m² (UG, DG, 3/4 Terrasse, Garage)

Gesamtfläche ca. 278,46 m²

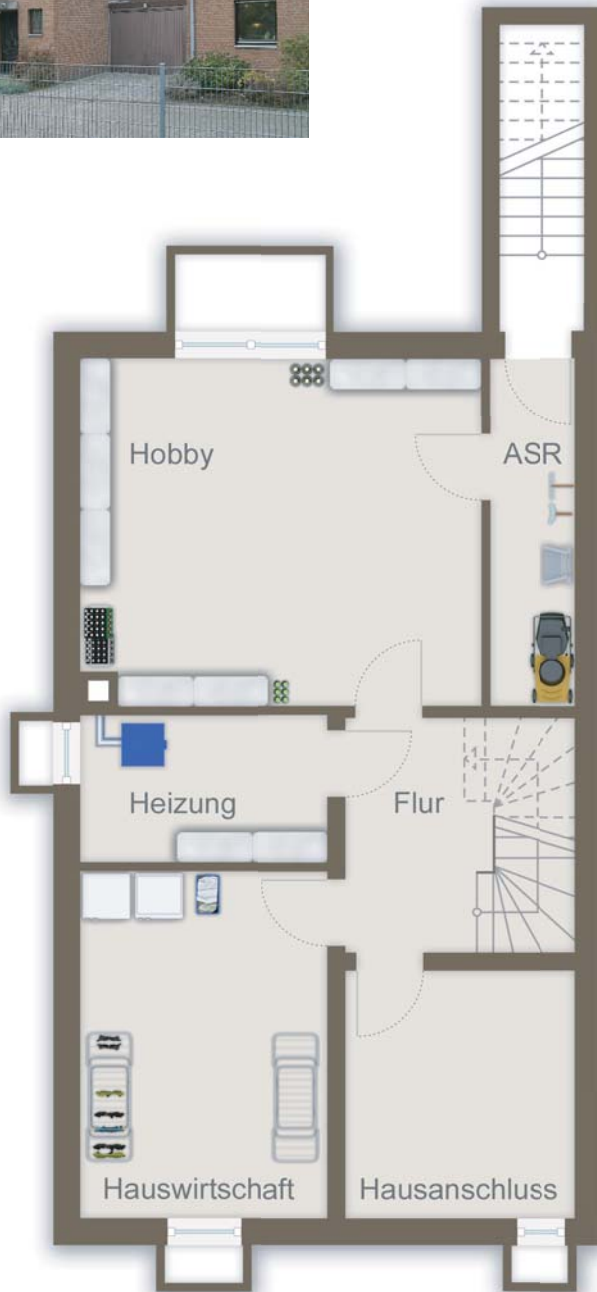
Versorgung Elektro, Wasser, Abwasser, TK
Heizungsanlage Gas - Zentral 2011, Brennwertkessel (HET) mit Warmwasseraufbereitung

Nebenkosten Euro 405,00 p.m
(u.a. Strom, Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Wasser, Heizung und Wartung, Erbbauzins)

Endenergiebedarf 279,4 kWh (m²-a) E-E-Klasse "H"
Primärenergiebedarf 310,8 kWh (m²-a)



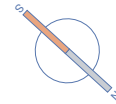
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



**Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Flur	8,85
Hobby	23,85
Hauswirtschaft	14,79
Anschlussraum	9,62
Heizung	6,36
Abstellraum	4,00

Summe UG 67,47



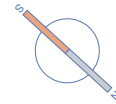
GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**

Diele	11,55
Gäste-WC	2,21
Küche	9,52
Essen	11,32
Wohnen	28,08
Terrasse (30 m ² zu 1/4)	7,50

Summe HG 70,18



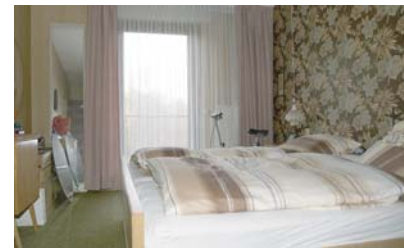
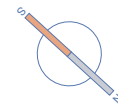
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



**Flächen im
Obergeschoss in ca. m²**

Flur	4,64
Bad	9,75
Eltern	17,03
Kind 1	17,85
Kind 2	13,54

Summe OG 60,81



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

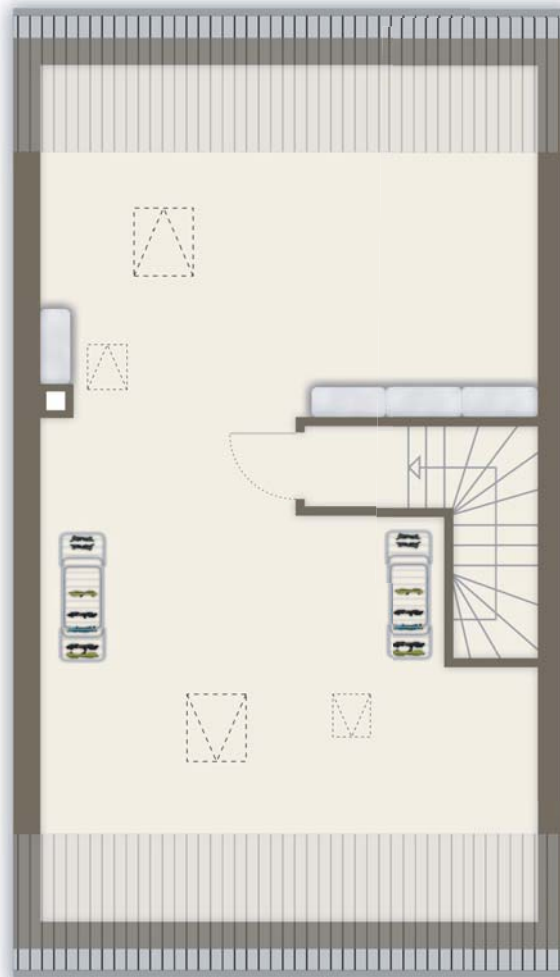
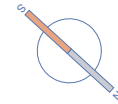


Flächen im Dachgeschoss in ca. m²

Freifläche 40,50

Summe DG 40,50

Das Dachgeschoss ist bereits mit Versorgungsleitungen zum Ausbau vorbereitet.



FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS IN ITTER

40589 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem 1978 und auf Erbbau errichteten Einfamilienhaus erwerben Sie ein "zu Hause" in einer sehr familienfreundlichen und gewachsenen Umgebung auf einem ca. 314,00 m² großem Grundstück in Düsseldorf-Itter.

Die Restlaufzeit des Erbaurechtsvertrages beträgt aktuell 59 Jahre. Der aktuelle Erbauzins beläuft sich auf Euro 624,00 im Jahr. (Diesen haben wir in der monatlichen Nebenkostenaufstellung mit berücksichtigt.)

Dieses Haus ist ideal für Sie, wenn Sie viel Raum Ihrer Familie und Gästen bieten und Ihre individuelle Note einbringen möchten.

Auf der Hauptebene befindet sich der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit fließendem Übergang in die Küche. Der offene Kamin sorgt nicht nur in der Winterzeit für eine behagliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse, die Sie an warmen Tagen zum Verweilen einlädt und von der Sie einen herrlichen Ausblick in den pflegeleicht angelegten Garten genießen.

Der Bodenbelag im Wohnzimmer ist mit Eichenholzparkett versehen.

In das Oberschoss, in dem sich 3 Schlafzimmer befinden, sowie ein großzügiges Dusch- und Wannenbad, gelangen Sie über die Treppenführung der Diele. Die Zimmer auf dieser Ebene sind mit textiler Auslegeware versehen.

Sämtliche senkrecht stehenden Fenster verfügen über elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr und können mit Funksteuerung bedient werden.

Zusätzlicher Raum steht im noch nicht ausgebautem Dachgeschoss zur Verfügung. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abfluss, Heizung, Strom) wurden bereits vorinstalliert.

Das Untergeschoss verfügt über einen klassischen Keller- und Vorratsraum sowie über einen Hauswirtschaftsraum. Zudem befindet sich hier ein großzügiger und beheizbarer "Hobbybereich". Von hier aus gelangen Sie über die Außentreppe in den Gartenbereich.

Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung, sondern auch für eine behütete Atmosphäre der Kinder.

Für Parkkomfort sorgt die Garage, welche sich direkt am Haus befindet.

AUSBLICHE



HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten der Nutzung dieses Hauses kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte, auch in Hinsicht des Erbaurechtsvertrages, erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Hausverkäufern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt.

Kaufpreis des Einfamilienhauses auf Anfrage

Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in dieser Liegenschaft sowie zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Verkäufers. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet.